

# Exposé

## Wohnung in München

### Ruhige, helle, komplett ausgestattete 1-Zimmer- Apartment mit separater Küche



Objekt-Nr. **OM-305515**

#### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Susanne Bachmeier

Georgenstraße 49  
80799 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1954	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmetermin	01.01.2025
Wohnfläche	32,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	32,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Heizkosten	150 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Wohnraum ist mit Parkett belegt. Badezimmer und Eingangsbereich/Küche sind gefliest.

Die Küche ist im Eingangsbereich mit Fenster integriert.

Die riesigen Fenster des Zimmers gehen nach Süden in den ruhigen Hof und nach Westen in die Hofeinfahrt. Das Bad mit Toilette, Waschbecken, Badewanne und Waschmaschine hat ebenfalls ein Fenster.

Geheizt wird mit einer Gas-Etagetherme.

## Ausstattung

Im Zimmer befinden sich: Tisch mit 2 Stühlen, Couch, Couchtisch, Regal, Fernsehkommode, 32" Flatscreen LCD TV und Internet-Flatrate, Bett 120 x 200 cm, Nachttisch und Kleiderschrank.

In der modernen Küche befinden sich: Einbauküche mit Kühl-Gefrierkombination, Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, sowie ein vollständiges Geschirr- und Kochset.

Das hochwertige und modern gestaltete Bad mit Waschmaschine, Badewanne und WC ist in strahlendem Weiß gehalten.

Als kostenfreien Service stellen wir Ihnen außerdem Bettwäsche, Handtücher, Bügeleisen und Bügelbrett zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

In den Nebenkosten sind bereits die Kosten für Ihren Strom und Internet dabei.

Außer der Gebühr für Radio und Fernsehen sind alle Kosten in den Nebenkosten und Heizkosten enthalten.

## Lage

Südlich des lebhaften Elisabethmarktes befindet sich die Georgenstraße. Die Georgenstraße ist hier eine Einbahnstraße mit kleinen Geschäften und Gastronomie des typischen schwabinger Flairs. Die Universitäten und die Pinakotheken sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Im renovierten Altbau mit überhohen Räumen (kein Stuck) liegt die Wohnung im Erdgeschoß.

Schwabing und Maxvorstadt sind eine der beliebtesten Stadtteile Münchens. In den von Kultur und Studenten geprägten Straßen pulsiert das Leben, hier gibt es unzählige Cafés, Kneipen und Boutiquen. Schönste Einkaufsstraße ist die Hohenzollernstraße und die Türkenstraße. Der engl. Garten mit dem beliebten Seehaus Biergarten und der Luitpoldpark laden zum Spazieren, Joggen und Sonnenbaden ein. Auf dem Elisabethmarkt findet regelmäßig ein Markt statt. Die Wohnung ist mit der U6 und U3 (Haltestelle Universität) und U2 (Haltestelle Josephsplatz) gut angebunden, die aber auch zu Fuß erreichbar ist. Die Leopoldstraße zwischen Siegestor und Münchener Freiheit ist als Flaniermeile besonders beliebt. Die Nähe zum Englischen Garten, den Pinakotheken, den Universitäten, die optimale Verkehrsanbindung, die Theater und kulturellen Einrichtungen wie die Seidl-Villa und die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten machen diese Wohnung zu einem idealen Ausgangspunkt für alle beruflichen und privaten Aktivitäten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	216,11 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Eßplatz

# Exposé - Galerie



Zimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Bad mit Fenster



Bad mit Badewanne

# Exposé - Grundrisse



Grundriss